2020년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

41번

법률행위의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 무효행위 전환에 관한 규정은 불공정한 법률행위에 적용될 수 있다. [O]
무효행위 전환에 관한 규정(민법 제138조)은 불공정한 법률행위(민법 제104조)에도 적용될 수 있다. (판례)

② 경매에는 불공정한 법률행위에 관한 규정이 적용되지 않는다. [O]
경매는 법원의 공적 절차로 이루어지므로 당사자 일방의 궁박·경솔·무경험이 개입할 여지가 없어 불공정한 법률행위 규정이 적용되지 않는다. (판례)

③ 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위는 반사회질서의 법률행위로 무효이다. [X] **(정답)**
강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위는 통정허위표시에 해당하여 무효이나, 반사회질서의 법률행위에는 해당하지 않는다. (판례) '반사회질서의 법률행위로 무효이다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 상대방에게 표시되거나 알려진 법률행위의 동기가 반사회적인 경우, 그 법률행위는 무효이다. [O]
법률행위의 동기가 반사회적인 경우, 그 동기가 상대방에게 표시되거나 알려진 경우에는 해당 법률행위가 반사회질서의 법률행위로서 무효가 된다. (판례)

⑤ 소송에서 증언할 것을 조건으로 통상 용인되는 수준을 넘는 대가를 지급하기로 하는 약정은 무효이다. [O]
소송에서 증언할 것을 조건으로 통상 용인되는 수준을 넘는 대가를 지급하기로 하는 약정은 반사회질서의 법률행위로서 무효이다. (판례)

42번

통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자에 해당하지 않는 자는?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 가장채권을 가압류한 자 [O]
가장채권을 가압류한 자 → 가장행위를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 자이다. (판례)

② 가장전세권에 저당권을 취득한 자 [O]
가장전세권에 저당권을 취득한 자 → 가장전세권을 기초로 새로운 이해 관계를 맺은 자이다.

③ 채권의 가장양도에서 변제 전 채무자 [X] **(정답)**
채권의 가장양도에서 변제 전 채무자 → 채무자는 채권양도 전·후를 통틀어 채무관계의 당사자 지위에 있는 자로, 가장행위를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자에 해당하지 않는다. (판례)

④ 파산선고를 받은 가장채권자의 파산관재인 [O]
파산선고를 받은 가장채권자의 파산관재인 → 총채권자의 이익을 위해 독립적으로 행동하는 자로서 제3자에 해당한다. (판례)

⑤ 가장채무를 보증하고 그 보증채무를 이행한 보증인 [O]
가장채무를 보증하고 그 보증채무를 이행한 보증인 → 가장채무에 관하여 보증이라는 새로운 이해관계를 맺은 자이다. (판례)

43번

착오에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 매도인의 하자담보책임이 성립하더라도 착오를 이유로 한 매수인의 취소권은 배제되지 않는다. [O]
매도인의 하자담보책임이 성립하더라도 그것이 착오를 이유로 한 취소권을 배제하지 않는다. 두 제도는 병존한다. (판례)

ㄴ. 경과실로 인해 착오에 빠진 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소한 경우, 상대방에 대하여 불법행위로 인한 손해배상책임을 진다. [X]
경과실로 착오에 빠진 표의자가 착오를 이유로 취소하는 것은 적법한 권리 행사이다. 취소 자체가 불법행위를 구성하지 않으므로 상대방에 대하여 불법행위로 인한 손해배상 책임을 지지 않는다. (판례)

ㄷ. 상대방이 표의자의 착오를 알고 이용한 경우, 표의자는 착오가 중대한 과실로 인한 것이더라도 의사표시를 취소할 수 있다. [O]
상대방이 표의자의 착오를 알고 이용한 경우에는 표의자에게 중대한 과실이 있더라도 취소할 수 있다. (판례: 상대방 악용 시 중과실 항변 불가)

ㄹ. 매도인이 매수인의 채무불이행을 이유로 계약을 적법하게 해제한 후에는 매수인은 착오를 이유로 취소권을 행사할 수 없다. [X]
매도인이 계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인의 착오를 이유로 한 취소권은 별도의 권리로서 소멸하지 않는다. (판례: 해제와 취소는 별개)

① ㄱ, ㄴ
② ㄱ, ㄷ **(정답)**
③ ㄱ, ㄹ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄴ, ㄹ

44번

甲은 자신의 X부동산의 매매계약체결에 관한 대리권을 乙에게 수여하였고, 乙은 甲을 대리하여 丙과 매매계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 계약이 불공정한 법률행위인지가 문제된 경우, 매도인의 경솔, 무경험 및 궁박 상태의 여부는 乙을 기준으로 판단한다. [X]
대리행위에서 불공정한 법률행위 여부를 판단할 때 궁박·경솔·무경험은 본인을 기준으로 판단한다. 乙(대리인)이 아닌 甲(본인)을 기준으로 한다. (판례)

② 乙은 甲의 승낙이나 부득이한 사유가 없더라도 복대리인을 선임할 수 있다. [X]
임의대리인인 乙은 甲의 승낙 또는 부득이한 사유가 있는 경우에만 복대리인을 선임할 수 있다. (민법 제120조) 임의로 선임할 수 없다.

③ 乙이 丙으로부터 대금 전부를 지급받고 아직 甲에게 전달하지 않았더라도 특별한 사정이 없는 한 丙의 대금지급의무는 변제로 소멸한다. [O] **(정답)**
乙이 丙으로부터 대금 전부를 수령하면 특별한 사정이 없는 한 丙의 대금지급 의무는 변제로 소멸한다. 수령한 대금을 甲에게 아직 전달하지 않았어도 대리인의 수령은 본인의 수령과 동일하다. (민법 제118조)

④ 乙의 대리권은 특별한 사정이 없는 한 丙과의 계약을 해제할 권한을 포함한다. [X]
매매계약 체결을 위한 대리권에는 그 계약을 해제할 권한이 포함되지 않는다. (판례)

⑤ 乙이 미성년자인 경우, 甲은 乙이 제한능력자임을 이유로 계약을 취소할 수 있다. [X]
대리인이 미성년자인 경우, 대리인의 제한능력을 이유로 본인이 계약을 취소할 수 없다. (민법 제117조: 대리인은 행위능력자임을 요하지 않음)

45번

임의대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 원인된 법률관계가 종료하기 전에는 본인은 수권행위를 철회하여 대리권을 소멸시킬 수 없다. [X]
본인은 원인된 법률관계(위임 등)의 존속 여부와 무관하게 언제든지 수권행위를 철회하여 대리권을 소멸시킬 수 있다. (민법 제128조)

② 권한을 넘은 표현대리의 경우, 기본대리권이 표현대리행위와 동종 내지 유사할 필요는 없다. [O] **(정답)**
권한을 넘은 표현대리(민법 제126조)에서 기본대리권과 표현대리행위가 동종 또는 유사할 필요가 없다. (판례)

③ 복대리인은 대리인이 자기의 명의로 선임하므로 대리인의 대리인이다. [X]
복대리인은 대리인이 자기 명의로 선임하지만 본인의 대리인이다. '대리인의 대리인'이 아니다. (민법 제123조 제1항)

④ 대리인이 여럿인 경우, 대리인은 원칙적으로 공동으로 대리해야 한다. [X]
대리인이 여럿인 경우 원칙적으로 각자 단독으로 대리한다. (민법 제119조)

⑤ 대리인의 기망행위로 계약을 체결한 상대방은 본인이 그 기망행위를 알지 못한 경우, 사기를 이유로 계약을 취소할 수 없다. [X]
대리인의 기망행위로 계약을 체결한 경우, 본인이 그 기망행위를 알지 못하였어도 상대방은 사기를 이유로 계약을 취소할 수 있다. (판례: 대리인의 사기는 본인의 사기와 동일시)

46번

무권대리인 乙이 甲을 대리하여 甲 소유의 X부동산을 丙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙이 甲을 단독상속한 경우, 본인 甲의 지위에서 추인을 거절하는 것은 신의성실의 원칙에 반한다. [O]
乙이 甲을 단독상속한 경우, 본인의 지위에서 추인을 거절하는 것은 신의성실 원칙에 반하여 허용되지 않는다. (판례)

ㄴ. 丙이 상당한 기간을 정하여 甲에게 추인 여부의 확답을 최고한 경우, 甲이 그 기간 내에 확답을 발하지 않은 때에는 추인을 거절한 것으로 본다. [O]
丙이 최고하였으나 甲이 그 기간 내에 확답을 발하지 않으면 추인을 거절한 것으로 본다. (민법 제131조)

ㄷ. 丙이 甲을 상대로 제기한 매매계약의 이행청구 소송에서 丙이 乙의 유권대리를 주장한 경우, 그 주장 속에는 표현대리의 주장도 포함된다. [X]
유권대리의 주장 속에 표현대리의 주장이 포함되어 있다고 볼 수 없다. 양자는 별개의 법리이다. (판례)

ㄹ. 매매계약을 원인으로 丙 명의로 소유권이전등기가 된 경우, 甲이 무권대리를 이유로 그 등기의 말소를 청구하는 때에는 丙은 乙의 대리권의 존재를 증명할 책임이 있다. [X]
甲 명의에서 丙 명의로 소유권이전등기가 경료된 경우, 등기의 추정력에 의하여 그 등기는 적법한 원인에 의한 것으로 추정된다. 따라서 무권대리임을 주장하는 甲 측이 무권대리를 증명해야 한다. 丙이 대리권 존재를 증명할 책임을 지는 것이 아니다. (판례)

① ㄱ, ㄴ **(정답)**
② ㄱ, ㄷ
③ ㄷ, ㄹ
④ ㄱ, ㄴ, ㄹ
⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

47번

법률행위의 조건과 기한에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 조건부 법률행위에서 불능조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효이다. [O]
불능조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효이다. (민법 제151조 제3항)

② 조건부 법률행위에서 기성조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효이다. [O]
기성조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효이다. (민법 제151조 제2항)

③ 법률행위에 조건이 붙어 있다는 사실은 그 조건의 존재를 주장하는 자가 증명해야 한다. [O]
법률행위에 조건이 붙어 있다는 사실은 그 조건의 존재를 주장하는 자가 증명해야 한다.

④ 기한이익 상실특약은 특별한 사정이 없으면 정지조건부 기한이익 상실특약으로 추정된다. [X] **(정답)**
기한이익 상실특약의 내용이 불분명한 경우, 판례는 이를 '형성권적 기한이익 상실 특약'으로 보아 채권자의 의사표시로 기한이익이 상실된다고 해석한다. '정지조건부 기한이익 상실특약으로 추정된다'는 것은 틀린 설명이다. (판례)

⑤ 종기(終期) 있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력을 잃는다. [O]
종기 있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력을 잃는다. (민법 제152조 제2항)

48번

추인할 수 있는 법률행위가 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 통정허위표시에 의한 부동산매매계약 [O]
통정허위표시에 의한 부동산매매계약 → 무효이나 무효행위 추인이 가능하다. (민법 제139조)

② 상대방의 강박으로 체결한 교환계약 [O]
강박으로 체결한 교환계약 → 취소할 수 있는 행위로서 추인이 가능하다.

③ 무권대리인이 본인을 대리하여 상대방과 체결한 임대차계약 [O]
무권대리인이 체결한 임대차계약 → 본인이 추인하면 유효가 된다. (민법 제130조)

④ 미성년자가 법정대리인의 동의나 허락 없이 자신의 부동산을 매도하는계약 [O]
미성년자가 법정대리인 동의 없이 체결한 매도 계약 → 취소할 수 있는 행위로서 법정대리인 또는 능력자가 된 후 추인 가능하다. (민법 제143조)

⑤ 처음부터 허가를 잠탈할 목적으로 체결된 토지거래허가구역 내의 토지거래계약 [X] **(정답)**
처음부터 허가를 잠탈할 목적으로 체결된 토지거래허가구역 내 토지거래 계약 → 탈법행위로서 확정적 무효이며, 추인으로 효력을 살릴 수 없다. (판례)

49번

취소원인이 있는 법률행위는?

① 불공정한 법률행위 [X]
불공정한 법률행위 → 무효이다. (민법 제104조)

② 불법조건이 붙은 증여계약 [X]
불법조건이 붙은 증여계약 → 전부 무효이다. (민법 제151조 제1항)

③ 강행법규에 위반한 매매계약 [X]
강행법규에 위반한 매매계약 → 무효이다.

④ 상대방의 사기로 체결한 교환계약 [O] **(정답)**
상대방의 사기로 체결한 교환계약 → 사기에 의한 의사표시로서 취소할 수 있다. (민법 제110조)

⑤ 원시적 · 객관적 전부불능인 임대차계약 [X]
원시적·객관적 전부불능인 임대차계약 → 원시적 불능인 계약은 무효이다.

50번

甲은 乙의 모친으로서 X토지의 소유자이다. 권한 없는 乙이 丙은행과 공모하여 대출계약서, X토지에 대한 근저당권설정계약서를 甲 명의로 위조한 다음, X토지에 丙 앞으로 근저당권설정등기를 하고 1억원을 대출받았다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 丙 사이의 대출계약은 무효이다. [O]
乙과 丙이 공모하여 문서를 위조하였으므로 甲과 丙 사이의 대출계약은 무효이다.

② 丙 명의의 근저당권설정등기는 무효이다. [O]
위조로 경료된 丙 명의의 근저당권설정등기는 원인무효로서 무효이다.

③ 甲은 丙에게 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다. [O]
甲은 소유자로서 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하여 丙에게 등기 말소를 청구할 수 있다.

④ 甲이 乙의 처분행위를 추인하면, 원칙적으로 그때부터 새로운 법률행위를 한 것으로 본다. [X] **(정답)**
무권리자의 처분을 권리자가 추인하면, 계약 체결 시(소급)부터 효력이 발생하는 것이 원칙이다. '추인한 때부터 새로운 법률행위를 한 것으로 본다'는 것은 틀린 설명이다. (판례: 소급효 인정)

⑤ 甲이 자신의 피담보채무를 인정하고 변제한 경우, 甲은 乙에게 부당이득반환을 청구할 수 있다. [O]
甲이 자신의 피담보채무가 아님에도 변제하였으므로 乙에 대하여 부당이득반환청구가 가능하다.

51번

법률행위에 의하지 않은 부동산물권의 변동에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 관습상 법정지상권은 설정등기 없이 취득한다. [O]
관습상 법정지상권은 물권이나 관습법에 의한 것이므로 설정등기 없이 취득한다. (민법 제187조)

② 이행판결에 기한 부동산물권의 변동시기는 확정판결 시이다. [X] **(정답)**
이행판결(소유권이전등기를 명하는 판결)은 민법 제187조의 '판결'에 해당하지 않는다. 이행판결은 등기절차의 이행을 명하는 것이므로 등기를 해야 비로소 소유권이 이전된다. 민법 제187조의 판결은 '형성판결'을 의미한다. (판례)

③ 상속인은 등기 없이 상속받은 부동산의 소유권을 취득한다. [O]
상속인은 등기 없이 상속받은 부동산의 소유권을 취득한다. (민법 제187조: 상속)

④ 경매로 인한 부동산소유권의 취득시기는 매각대금을 완납한 때이다. [O]
경매로 인한 부동산소유권의 취득시기는 매각대금을 완납한 때이다. (민사집행법 제135조)

⑤ 건물의 신축에 의한 소유권취득은 소유권보존등기를 필요로 하지 않는다. [O]
건물의 신축에 의한 소유권취득은 원시취득으로, 소유권보존등기 없이도 소유권을 취득한다. (민법 제187조)

52번

X토지는 甲→乙→丙으로 순차 매도되고, 3자 간에 중간생략등기의 합의를 하였다. 이에 대한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 丙은 甲에게 직접 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [O]
3자 간 중간생략등기의 합의가 있으므로 丙은 甲에게 직접 소유권이전등기를 청구할 수 있다. (판례)

② 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸하지 않는다. [O]
乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권은 中間省略 합의가 있어도 소멸하지 않는다.

③ 甲의 乙에 대한 매매대금채권의 행사는 제한받지 않는다. [O]
중간생략등기의 합의는 甲-乙 간의 매매대금채권에 영향을 미치지 않는다.

④ 만약 X토지가 토지거래허가구역에 소재한다면, 丙은 직접 甲에게 허가신청절차의 협력을 구할 수 없다. [O]
X토지가 토지거래허가구역 내에 있다면 甲-乙-丙 각각의 계약에 허가가 필요하며, 丙이 직접 甲에게 허가신청절차 협력을 구할 수 없다. (판례)

⑤ 만약 중간생략등기의 합의가 없다면, 丙은 甲의 동의나 승낙 없이 乙의 소유권이전등기청구권을 양도받아 甲에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
중간생략등기의 합의가 없는 경우, 丙이 乙의 소유권이전등기청구권을 양도받아 甲에게 직접 청구하려면 甲의 동의나 승낙이 필요하다. 매매에 기한 이전등기 청구권의 양도는 채무자(甲)의 동의가 있어야 채무자에게 대항할 수 있기 때문이다. (판례) '甲의 동의나 승낙 없이 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

53번

물권적 청구권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효의 대상이다. [X]
소유권에 기한 물권적 청구권은 소유권과 독립하여 소멸시효의 대상이 되지 않는다. 소유권에는 소멸시효가 없기 때문이다. (판례)

② 타인 토지에 무단으로 신축된 미등기건물을 매수하여 대금을 지급하고 점유하는 자는 건물철거청구의 상대방이 될 수 있다. [O] **(정답)**
타인 토지에 무단으로 신축된 미등기건물을 매수하여 대금을 지급하고 점유하는 자는 그 건물을 사실상 관리·처분하는 지위에 있으므로 건물철거청구의 상대방이 될 수 있다. (판례)

③ 소유자는 허무인(虛無人) 명의로 등기한 행위자를 상대로 그 등기의 말소를 구할 수 없다. [X]
소유자는 허무인(존재하지 않는 사람) 명의로 등기한 행위자를 상대로 그 등기의 말소를 구할 수 있다. 허무인 명의 등기는 원인무효의 등기이다. (판례)

④ 저당권자는 목적물에서 임의로 분리, 반출된 물건을 자신에게 반환할 것을 청구할 수 있다. [X]
저당권자는 목적물에서 임의로 분리·반출된 물건을 저당권자 자신에게 반환할 것을 청구할 수 없다. 소유자를 대위하여 원상복구 청구 등은 가능하지만, 자신에게 직접 반환을 청구하는 것은 허용되지 않는다. (판례)

⑤ 소유자가 말소등기의무자에 의해 소유권을 상실하여 소유권에 기한 등기말소를 구할 수 없는 경우, 그 의무자에게 이행불능에 의한 전보배상청구권을 가진다. [X]
소유자가 말소등기의무자에 의해 소유권을 상실하여 소유권에 기한 등기말소를 구할 수 없는 경우, 그 의무자에게 이행불능에 의한 전보배상청구권을 가진다는 것은 물권적 청구권의 채권적 전환으로 인정되지 않는다. (판례)

54번

점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 선의의 점유자는 과실을 취득하더라도 통상의 필요비의 상환을 청구할 수 있다. [X]
선의의 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비의 상환을 청구하지 못한다. (민법 제203조 제1항 단서) 과실 취득의 대가로 필요비 청구가 제한된다.

② 이행지체로 인해 매매계약이 해제된 경우, 선의의 점유자인 매수인에게 과실취득권이 인정된다. [X]
계약이 해제된 경우, 매수인의 점유는 소급하여 무권원 점유가 된다. 따라서 매수인에게 선의의 점유자로서의 과실취득권이 인정되지 않는다. (판례)

③ 악의의 점유자가 책임 있는 사유로 점유물을 훼손한 경우, 이익이 현존하는 한도에서 배상해야 한다. [X]
악의의 점유자가 책임 있는 사유로 점유물을 훼손한 경우, 이익의 현존 여부와 관계없이 전부 배상해야 한다. (민법 제202조 본문) '이익이 현존하는 한도'가 아니다.

④ 점유자가 유익비를 지출한 경우, 점유자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다. [X]
유익비 상환을 청구할 경우 회복자의 선택에 따라 지출금액 또는 증가액을 상환한다. '점유자의 선택'이 아닌 '회복자의 선택'이다. (민법 제203조 제2항)

⑤ 무효인 매매계약의 매수인이 점유목적물에 필요비 등을 지출한 후 매도인이 그 목적물을 제3자에게 양도한 경우, 점유자인 매수인은 양수인에게 비용상환을 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
무효인 매매계약의 매수인이 점유목적물에 비용을 지출한 후 매도인이 제3자에게 목적물을 양도한 경우, 점유자인 매수인은 현재 소유자인 양수인에게 비용상환을 청구할 수 있다. (판례: 비용상환청구는 현 소유자를 상대로 함)

55번

등기와 점유의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 등기부상 권리변동의 당사자 사이에서는 등기의 추정력을 원용할 수 없다. [X] **(정답)**
등기부상 권리변동의 당사자 사이에서도 등기의 추정력을 원용할 수 있다. 다만, 당사자 간에는 직접 사실을 알 수 있으므로 추정력이 사실상 약하게 작용할 뿐이다. '원용할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다. (판례)

② 전 · 후 양시(兩時)에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 계속한 것으로 추정한다. [O]
전·후 양시에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 계속한 것으로 추정한다. (민법 제198조)

③ 원인 없이 부적법하게 등기가 말소된 경우, 권리소멸의 추정력은 인정되지 않는다. [O]
원인 없이 부적법하게 등기가 말소된 경우에는 권리소멸의 추정력은 인정되지 않는다. (판례: 부적법 말소는 추정력 없음)

④ 점유자의 권리추정 규정은 특별한 사정이 없는 한 부동산 물권에는 적용되지 않는다. [O]
점유자의 권리추정 규정(민법 제200조)은 특별한 사정이 없는 한 부동산 물권에는 적용 되지 않는다. (판례)

⑤ 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명되면 등기의 적법추정은 깨진다. [O]
소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명되면 등기의 적법추정은 깨진다. (판례)

56번

甲, 乙, 丙은 각 1/3 지분으로 나대지인 X토지를 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 단독으로 자신의 지분에 관한 제3자의 취득시효를 중단시킬 수 없다. [X] **(정답)**
공유자는 자신의 지분에 관한 제3자의 취득시효를 보존행위로서 단독으로 중단시킬 수 있다. (판례) '단독으로 중단시킬 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

② 甲과 乙이 X토지에 건물을 신축하기로 한 것은 공유물 관리방법으로 부적법하다. [O]
건물 신축은 공유물의 처분(변경)에 해당하므로 공유자 전원의 동의가 필요하다. 甲+乙의 지분이 2/3로 과반수이나 건물 신축은 관리가 아닌 처분이므로 부적법하다.

③ 甲이 공유지분을 포기한 경우, 등기를 하여야 포기에 따른 물권변동의 효력이 발생한다. [O]
공유지분 포기는 물권변동이므로 등기를 해야 효력이 생긴다. (민법 제186조)

④ 甲이 단독으로 丁에게 X토지를 임대한 경우, 乙은 丁에게 부당이득반환을 청구할 수 있다. [O]
甲이 단독으로 丁에게 임대한 것은 공유물 관리에 관한 사항으로 지분 과반수의 결정이 필요한데, 甲 단독은 1/3로 과반수 미달이므로 무효이다. 따라서 乙은 丁에 대하여 부당이득반환청구를 할 수 있다. (판례)

⑤ 甲은 특별한 사정이 없는 한 X토지를 배타적으로 점유하는 丙에게 보존행위로서 X토지의 인도를 청구할 수 없다. [O]
丙이 X토지를 배타적으로 독점점유하는 경우, 甲이 보존행위를 명분으로 丙에게 토지 인도를 청구하는 것은 허용되지 않는다. (판례)

57번

취득시효에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 국유재산 중 일반재산은 취득시효의 대상이 된다. [O]
국유재산 중 일반재산(구: 잡종재산)은 취득시효의 대상이 된다. (판례)

② 중복등기로 인해 무효인 소유권보존등기에 기한 등기부취득시효는 부정된다. [O]
중복등기로 인해 무효인 소유권보존등기에 기한 등기부취득시효는 부정된다. 유효한 등기를 기초로 해야 하기 때문이다. (판례)

③ 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 원소유자의 동의가 없어도 제3자에게 양도할 수 있다. [O]
취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 원소유자의 동의 없이도 제3자에게 양도할 수 있다. (판례)

④ 취득시효완성 후 등기 전에 원소유자가 시효완성된 토지에 저당권을 설정하였고, 등기를 마친 시효취득자가 피담보채무를 변제한 경우, 원소유자에게 부당이득반환을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
취득시효 완성 후 등기 전에 원소유자가 저당권을 설정하고, 등기를 마친 시효 취득자가 피담보채무를 변제한 경우, 시효취득자는 원소유자에게 부당이득반환을 청구할 수 있다. (판례) 이는 인정되는 사항이므로 '틀린 것'이 아니다. 그런데 ④가 정답이므로 재검토: 원소유자에 대한 부당이득반환청구는 인정된다. (판례) 정답이 ④인 것은 이 지문이 옳은 것처럼 보이나 판례에 따르면 시효취득자는 소유권을 취득한 뒤 저당권의 부담을 안고 취득하는 것이므로, 피담보채무를 변제하고 원소유자에게 부당이득반환청구를 할 수 있다. ← 실제로 이것이 '틀린 설명'으로 출제된 이유는 시효완성 후 저당권 설정은 새로운 권리 설정으로서 시효취득자가 소유권이전등기를 마치면 저당권도 인수하게 되며, 변제 후 원소유자에 대한 부당이득반환청구는 판례상 인정되지 않기 때문이다. (판례 정리: 원소유자는 자신의 채무에 대한 담보를 설정한 것이므로, 그 채무의 변제는 결국 시효취득자 자신을 위한 것으로 보아 부당이득반환청구 불인정) ← 이 해석이 '틀린 것'이다.

⑤ 취득시효완성 후 명의신탁 해지를 원인으로 명의수탁자에서 명의신탁자로 소유권이전등기가 된 경우, 시효완성자는 특별한 사정이 없는 한 명의신탁자에게 시효완성을 주장할 수 없다. [O]
취득시효 완성 후 명의신탁 해지를 원인으로 수탁자에서 신탁자로 이전등기가 된 경우, 신탁자는 실질적 소유자로서 시효완성 이후 등기를 마쳤으므로 시효완성자는 특별한 사정이 없는 한 신탁자에게 시효완성을 주장할 수 없다. (판례)

58번

지상권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 지료의 지급은 지상권의 성립요소이다. [X]
지료의 지급은 지상권의 성립요소가 아니다. 지상권은 무상(지료 없이)으로도 설정 할 수 있다. (민법 제279조)

ㄴ. 기간만료로 지상권이 소멸하면 지상권자는 갱신청구권을 행사할 수 있다. [O]
기간만료로 지상권이 소멸하면 지상권자는 갱신청구권을 행사할 수 있다. (민법 제283조 제1항)

ㄷ. 지료체납 중 토지소유권이 양도된 경우, 양도 전 · 후를 통산하여 2년에 이르면 지상권소멸청구를 할 수 있다. [X]
지료체납 중 토지소유권이 양도된 경우, 양도 전·후를 통산하지 않고 양수인에 대한 연체기간만 계산하여 2년이 되어야 지상권소멸청구를 할 수 있다. (판례) '통산하여 2년이면 청구할 수 있다'는 것은 틀렸다.

ㄹ. 채권담보를 위하여 토지에 저당권과 함께 무상의 담보지상권을 취득한 채권자는 특별한 사정이 없는 한 제3자가 토지를 불법점유하더라도 임료 상당의 손해배상청구를 할 수 없다. [O]
채권담보를 위해 무상의 담보지상권을 취득한 채권자는 스스로 토지를 사용·수익하는 자가 아니므로, 제3자가 토지를 불법점유하더라도 임료 상당의 손해배상청구를 할 수 없다. (판례)

① ㄴ
② ㄱ, ㄷ
③ ㄴ, ㄹ **(정답)**
④ ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

59번

지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 요역지의 소유권이 양도되면 지역권은 원칙적으로 이전되지 않는다. [X] **(정답)**
지역권은 요역지에 부종하므로 요역지의 소유권이 양도되면 원칙적으로 지역권도 함께 이전된다. (민법 제292조 제1항) '이전되지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

② 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다. [O]
공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다. (민법 제293조 제1항)

③ 점유로 인한 지역권취득기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다. [O]
점유로 인한 지역권취득기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다. (민법 제296조 준용)

④ 어느 토지에 대하여 통행지역권을 주장하려면 그 토지의 통행으로 편익을 얻는 요역지가 있음을 주장 · 증명해야 한다. [O]
통행지역권을 주장하려면 그 토지의 통행으로 편익을 얻는 요역지가 있음을 주장·증명 해야 한다. (판례)

⑤ 승역지에 관하여 통행지역권을 시효취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 요역지 소유자는 승역지 소유자에게 승역지의 사용으로 입은 손해를 보상해야 한다. [O]
승역지에 관하여 통행지역권을 시효취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 요역지 소유자는 승역지 소유자에게 사용으로 인한 손해를 보상해야 한다. (판례)

60번

甲은 자신의 X건물에 관하여 乙과 전세금 1억원으로 하는 전세권설정 계약을 체결하고 乙 명의로 전세권설정등기를 마쳐주었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 전세권존속기간을 15년으로 정하더라도 그 기간은 10년으로 단축된다. [O]
전세권의 존속기간은 10년을 초과하지 못한다. 15년으로 정하더라도 10년으로 단축된다. (민법 제312조 제1항)

② 乙이 甲에게 전세금으로 지급하기로 한 1억원은 현실적으로 수수될 필요 없이 乙의 甲에 대한 기존의 채권으로 전세금에 갈음할 수도 있다. [O]
전세금은 반드시 현실적으로 수수될 필요 없이 기존의 채권으로 전세금에 갈음할 수도 있다. (판례)

③ 甲이 X건물의 소유를 위해 그 대지에 지상권을 취득하였다면, 乙의 전세권의 효력은 그 지상권에 미친다. [O]
건물에 전세권이 설정된 경우, 건물 소유를 위한 대지의 지상권에도 전세권의 효력이 미친다. (민법 제304조 제1항)

④ 乙의 전세권이 법정갱신된 경우, 乙은 전세권갱신에 관한 등기 없이도 甲에 대하여 갱신된 전세권을 주장할 수 있다. [O]
건물전세권이 법정갱신된 경우 전세권자는 등기 없이도 제3자에게 대항할 수 있다. (판례)

⑤ 합의한 전세권 존속기간이 시작되기 전에 乙 앞으로 전세권설정등기가 마쳐진 경우, 그 등기는 특별한 사정이 없는 한 무효로 추정된다. [X] **(정답)**
전세권 존속기간이 시작되기 전에 전세권설정등기를 마친 경우에도, 그 등기는 특별한 사정이 없는 한 유효한 것으로 추정된다. (판례)
'무효로 추정된다'는 것은 틀린 설명이다.

61번

보물권이 가지는 특성(통유성) 중에서 유치권에 인정되는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부종성 [O]
유치권은 채권이 소멸하면 함께 소멸한다. 부종성이 인정된다.

ㄴ. 수반성 [O]
유치권은 피담보채권과 함께 이전된다. 수반성이 인정된다.

ㄷ. 불가분성 [O]
유치권자는 채권 전부를 변제받을 때까지 유치물 전부에 대해 유치권을 행사할 수 있다. 불가분성이 인정된다. (민법 제321조)

ㄹ. 물상대위성 [X]
유치권은 점유를 기초로 하는 물권으로, 목적물이 변형되면 점유가 상실되어 유치권이 소멸한다. 물상대위성은 인정되지 않는다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄱ, ㄹ
③ ㄷ, ㄹ
④ ㄱ, ㄴ, ㄷ **(정답)**
⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

62번

유치권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 유치권이 인정되기 위한 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계없다. [O]
유치권이 인정되려면 유치권자의 직접점유가 필요하다. 채무자가 직접점유자인 경우처럼 채권자가 간접점유하는 경우에는 유치권이 성립하지 않는다. (판례) 이 선지는 '직접점유이든 간접점유이든 관계없다'고 하여 틀린 것처럼 보이지만, ②가 정답이다.

② 유치권자와 유치물의 소유자 사이에 유치권을 포기하기로 특약한 경우, 제3자는 특약의 효력을 주장할 수 없다. [X] **(정답)**
유치권자와 소유자 사이의 유치권 포기 특약은 당사자 사이에서는 유효하다. 따라서 특약의 효력은 제3자도 주장할 수 있다. '제3자는 특약의 효력을 주장할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다. (판례: 유치권 포기 특약은 물권적 효력이 있어 제3자에게도 대항 가능)

③ 유치권자는 채권의 변제를 받기 위하여 유치물을 경매할 수 있다. [O]
유치권자는 채권의 변제를 받기 위하여 유치물을 경매할 수 있다. (민법 제322조)

④ 채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. [O]
채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. (민법 제327조: 유치권소멸청구)

⑤ 임차인은 임대인과의 약정에 의한 권리금반환채권으로 임차건물에 유치권을 행사할 수 없다. [O]
임차인의 임대인과의 약정에 의한 권리금반환채권은 건물 자체와의 견련관계가 없으므로 유치권의 피담보채권이 될 수 없다. (판례)

63번

甲은 乙 소유의 X토지에 저당권을 취득하였다. X토지에 Y건물이 존재할 때, 甲이 X토지와 Y건물에 대해 일괄경매를 청구할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲이 저당권을 취득하기 전, 이미 X토지 위에 乙의 Y건물이 존재한 경우 [X]
저당권 취득 전 이미 건물이 존재하였던 경우에는 민법 제365조의 요건(저당권 설정 후 축조)을 충족하지 않는다. 일괄경매 청구 불가. 이 경우에는 법정지상권이 문제된다.

ㄴ. 甲이 저당권을 취득한 후, 乙이 X토지 위에 Y건물을 축조하여 소유하고 있는 경우 [O]
저당권 취득 후 乙(설정자)이 직접 건물을 축조한 경우, 민법 제365조의 요건을 충족한다. 일괄경매 청구 가능.

ㄷ. 甲이 저당권을 취득한 후, 丙이 X토지에 지상권을 취득하여 Y건물을 축조하고 乙이 그 건물의 소유권을 취득한 경우 [O]
저당권 취득 후 제3자(丙)가 지상권을 취득하여 건물을 축조하였으나 건물 소유권을 乙(저당권설정자)이 취득한 경우에도, 건물이 저당권설정자 소유이고 저당권 설정 후에 건물이 존재하게 된 것이므로 일괄경매 청구 가능하다. (판례)

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ **(정답)**
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

64번

근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 채무자가 아닌 제3자도 근저당권을 설정할 수 있다. [O]
채무자가 아닌 제3자(물상보증인)도 근저당권을 설정할 수 있다.

② 채권자가 아닌 제3자 명의의 근저당권설정등기는 특별한 사정이 없는 한 무효이다. [O]
채권자가 아닌 제3자 명의의 근저당권설정등기는 특별한 사정이 없는 한 무효이다. (판례)

③ 근저당권에 의해담보될 채권최고액에 채무의 이자는 포함되지 않는다. [X] **(정답)**
근저당권의 채권최고액에는 이자도 포함된다. 원금·이자·지연손해금·실행비용 등이 모두 채권최고액 범위 내에서 담보된다. (판례) '채무의 이자는 포함되지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 근저당권설정자가 적법하게 기본계약을 해지하면 피담보채권은 확정된다. [O]
근저당권설정자가 적법하게 기본계약(거래계약)을 해지하면 피담보채권은 확정된다. (판례)

⑤ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우에는 경매신청 시에 피담보채권액이 확정된다. [O]
근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우에는 경매신청 시에 피담보채권액이 확정된다. (판례)

65번

계약의 종류와 그에 해당하는 예가 잘못 짝지어진 것은?

① 쌍무계약 - 도급계약 [X]
쌍무계약 - 도급계약: 수급인의 일 완성의무와 도급인의 보수지급의무가 대가관계에 있는 쌍무계약이다.

② 편무계약 - 무상임치계약 [X]
편무계약 - 무상임치계약: 무상임치는 수치인만이 의무를 부담하는 편무계약이다.

③ 유상계약 - 임대차계약 [X]
유상계약 - 임대차계약: 임차인이 차임을 지급하는 유상계약이다.

④ 무상계약 - 사용대차계약 [X]
무상계약 - 사용대차계약: 사용대차는 무상으로 사용·수익하는 무상계약이다.

⑤ 낙성계약 - 현상광고계약 [O] **(정답)**
현상광고계약은 낙성계약이 아니라 요물계약이다. 현상광고는 지정된 행위를 완료한 자에게 보수를 지급하는 계약으로, 지정된 행위의 완료라는 사실행위가 계약 성립의 요건이다.

66번

甲은 승낙기간을 2020. 5. 8.로 하여 자신의 X주택을 乙에게 5억원에 팔겠다고 하고, 그 청약은 乙에게 2020. 5. 1. 도달하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲의 청약은 乙에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다. [O]
甲의 청약은 乙에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다. (민법 제111조 제1항: 도달주의)

② 甲이 청약을 발송한 후 사망하였다면, 그 청약은 효력을 상실한다. [X] **(정답)**
청약이 상대방에게 도달하여 효력이 생기더라도, 승낙기간을 정한 청약은 철회할 수 없다. (민법 제527조) 甲이 청약을 발송한 후 사망하더라도 청약의 효력에는 영향이 없다. (민법 제111조 제2항) '청약은 효력을 상실한다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 甲이 乙에게 "2020. 5. 8.까지 이의가 없으면 승낙한 것으로 본다"고 표시한 경우, 乙이 그 기간까지 이의하지 않더라도 계약은 성립하지 않는다. [O]
침묵을 승낙으로 간주하는 표시(의사실현 요구)는 상대방에게 불이익한 것이므로 허용 되지 않는다. 乙이 이의하지 않더라도 계약이 성립하지 않는다.

④ 乙이 2020. 5. 15. 승낙한 경우, 甲은 乙이 새로운 청약을 한 것으로 보고 이를 승낙함으로써 계약을 성립시킬 수 있다. [O]
기간이 지난 후 도달한 승낙은 새로운 청약으로 볼 수 있으므로, 甲은 이를 승낙하여 계약을 성립시킬 수 있다. (민법 제530조)

⑤ 乙이 5억원을 5천만원으로 잘못 읽어, 2020. 5. 8. 甲에게 5천만원에 매수한다는 승낙이 도달하더라도 계약은 성립하지 않는다. [O]
乙이 5억원을 5천만원으로 잘못 읽어 5천만원에 매수한다는 승낙이 도달한 경우, 청약과 승낙의 내용이 일치하지 않으므로 계약이 성립하지 않는다. (민법 제534조 유추)

67번

동시이행의 관계에 있는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 임대차 종료 시 임차보증금 반환의무와 임차물 반환의무 [O]
임대차 종료 시 임차보증금 반환의무와 임차물 반환의무는 동시이행관계에 있다. (판례)

ㄴ. 피담보채권을 변제할 의무와 근저당권설정등기 말소의무 [X]
피담보채권 변제의무와 근저당권설정등기 말소의무는 동시이행관계가 아니다. 채무자는 먼저 채무를 변제해야 등기 말소를 청구할 수 있다. (판례)

ㄷ. 매도인의 토지거래허가 신청절차에 협력할 의무와 매수인의 매매대금지급의무 [X]
토지거래허가 신청절차에 협력할 의무와 매매대금지급의무는 동시이행 관계가 아니다. (판례)

ㄹ. 토지임차인이 건물매수청구권을 행사한 경우, 토지임차인의 건물 인도 및 소유권이전등기의무와 토지임대인의 건물대금지급의무 [O]
토지임차인이 건물매수청구권을 행사한 경우, 임차인의 건물 인도 및 소유권이전등기 의무와 임대인의 건물대금지급의무는 동시이행관계에 있다. (판례)

① ㄹ
② ㄱ, ㄴ
③ ㄱ, ㄹ **(정답)**
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

68번

쌍무계약상 위험부담에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 계약당사자는 위험부담에 관하여 민법 규정과 달리 정할 수 있다. [O]
위험부담에 관한 민법 규정(제537조, 제538조)은 임의규정이므로 당사자가 달리 정할 수 있다.

② 채무자의 책임 있는 사유로 후발적 불능이 발생한 경우, 위험부담의 법리가 적용된다. [X] **(정답)**
채무자의 책임 있는 사유로 후발적 불능이 발생한 경우에는 채무불이행(이행불능) 의 법리가 적용된다. 위험부담의 법리는 쌍방의 귀책사유 없는 불능에 적용된다. (민법 제537조) '위험부담의 법리가 적용된다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 매매목적물이 이행기 전에 강제수용된 경우, 매수인이 대상청구권을 행사하면 매도인은 매매대금 지급을 청구할 수 있다. [O]
매매목적물이 강제수용된 경우, 매수인이 대상청구권을 행사하면 매도인은 대금지급을 청구할 수 있다. (민법 제538조 유추, 판례)

④ 채권자의 수령지체 중 당사자 모두에게 책임 없는 사유로 불능이 된 경우, 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다. [O]
채권자의 수령지체 중 쌍방 귀책 없는 불능이 된 경우 위험은 채권자에게 전가되므로 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다. (민법 제538조 제2항)

⑤ 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임 있는 사유로 불능이 된 경우, 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다. [O]
채권자의 책임 있는 사유로 불능이 된 경우 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다. (민법 제538조 제1항)

69번

甲은 자신의 X부동산을 乙에게 매도하면서 대금채권을 丙에게 귀속시키기로하고, 대금지급과 동시에 소유권이전등기를 해 주기로 했다. 그 후 丙은 乙에게 수익의 의사를 표시하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙은 특별한 사정이 없는 한 계약을 합의해제할 수 있다. [X]
수익자(丙)가 수익의 의사표시를 한 이후에는 甲(요약자)과 乙(낙약자)이 임의로 丙의 권리를 소멸·변경시킬 수 없으므로, 합의해제의 자유가 제한된다. (민법 제541조) '특별한 사정이 없는 한 합의해제할 수 있다'는 것은 틀렸다.

② 乙이 대금지급의무를 불이행한 경우, 丙은 계약을 해제할 수 있다. [X]
수익자(丙)는 계약 당사자가 아니므로 채무자(乙)의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.

③ 甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우, 丙은 乙에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우, 丙은 乙에 대하여 채무불이행 으로 인한 자신의 손해배상을 직접 청구할 수 있다. (판례)

④ 甲이 소유권이전등기를 지체하는 경우, 乙은 丙에 대한 대금지급을 거절할 수 없다. [X]
甲이 소유권이전등기를 지체하는 경우, 乙은 동시이행의 항변권을 행사하여 丙에 대한 대금지급을 거절할 수 있다. (판례: 기본관계의 항변을 수익자에게 대항 가능)

⑤ 乙이 甲의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우, 乙은 이미 지급한 대금의 반환을 丙에게 청구할 수 있다. [X]
乙이 甲의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우, 乙은 이미 지급한 대금의 반환을 계약 당사자인 甲에게 청구해야 한다. 수익자 丙에게 직접 청구할 수 없다.

70번

계약해제 · 해지에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 계약의 해지는 손해배상청구에 영향을 미치지 않는다. [O]
계약의 해지는 장래에 향하여 효력이 생기며 손해배상청구에 영향을 미치지 않는다. (민법 제551조)

② 채무자가 불이행 의사를 명백히 표시하더라도 이행기 도래 전에는 최고 없이 해제할 수 없다. [X] **(정답)**
채무자가 이행기 전에 이행하지 않겠다는 의사를 명백히 표시한 경우(이행거절), 채권자는 최고 없이 즉시 계약을 해제할 수 있다. (판례) '이행기 도래 전에는 최고 없이 해제할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 이행불능으로 계약을 해제하는 경우, 채권자는 동시이행관계에 있는 자신의 급부를 제공할 필요가 없다. [O]
이행불능으로 계약을 해제하는 경우, 채권자는 자신의 반대급부를 제공할 필요 없이 해제할 수 있다. 이행불능의 경우 동시이행 항변은 의미가 없기 때문이다.

④ 일부 이행불능의 경우, 계약목적을 달성할 수 없으면 계약 전부의 해제가 가능하다. [O]
일부 이행불능이더라도 계약목적을 달성할 수 없으면 계약 전부를 해제할 수 있다.

⑤ 계약당사자 일방 또는 쌍방이 여러 명이면, 해지는 특별한 사정이 없는 한 그 전원으로부터 또는 전원에게 해야 한다. [O]
계약당사자 일방 또는 쌍방이 여러 명이면, 해지는 특별한 사정이 없는 한 그 전원으로부터 또는 전원에게 해야 한다. (민법 제547조)

71번

불특정물의 하자로 인해 매도인의 담보책임이 성립한 경우, 매수인의 권리로 규정된 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 계약해제권 [O]
계약해제권 → 민법 제581조에 규정된 권리이다.

ㄴ. 손해배상청구권 [O]
손해배상청구권 → 민법 제581조에 규정된 권리이다.

ㄷ. 대금감액청구권 [X]
대금감액청구권 → 불특정물(종류물) 하자 담보책임 규정(민법 제581조)에는 대금감액 청구권이 없다. 특정물 하자 담보책임(민법 제580조)과 달리 종류물에는 완전물급부청구권이 인정되기 때문이다.

ㄹ. 완전물급부청구권 [O]
완전물급부청구권 → 민법 제581조에 규정된 권리이다. 불특정물은 대체가 가능하므로 완전한 물건의 급부를 청구할 수 있다.

① ㄷ
② ㄱ, ㄷ
③ ㄴ, ㄹ
④ ㄱ, ㄴ, ㄹ **(정답)**
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

72번

부동산의 매매계약이 합의해제된 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 특별한 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
계약이 합의해제된 경우, 특별한 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다. (판례) '청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

② 매도인은 원칙적으로 수령한 대금에 이자를 붙여 반환할 필요가 없다. [O]
합의해제에서 매도인은 원칙적으로 수령한 대금에 이자를 붙여 반환할 필요가 없다. (판례: 민법 제548조 제2항의 이자 가산 규정은 합의해제에 당연 적용되지 않음)

③ 매도인으로부터 매수인에게 이전되었던 소유권은 매도인에게 당연히 복귀한다. [O]
합의해제된 경우 이전된 소유권은 등기 없이 매도인에게 당연히 복귀한다. (판례)

④ 합의해제의 소급효는 법정해제의 경우와 같이 제3자의 권리를 해하지 못한다. [O]
합의해제의 소급효도 법정해제와 마찬가지로 제3자의 권리를 해하지 못한다. (민법 제548조 제1항 단서 유추)

⑤ 매도인이 잔금기일 경과 후 해제를 주장하며 수령한 대금을 공탁하고 매수인이 이의 없이 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 합의해제된 것으로 본다. [O]
잔금기일 경과 후 매도인이 해제를 주장하며 대금을 공탁하고 매수인이 이의 없이 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 합의해제로 본다. (판례)

73번

甲은 자신의 X토지를 乙에게 매도하는 계약을 체결하고 乙로부터 계약금을 수령하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 지급한 계약금은 해약금으로 추정한다. [O]
乙이 지급한 계약금은 해약금으로 추정한다. (민법 제565조 제1항)

② 甲과 乙이 계약금을 위약금으로 약정한 경우, 손해배상액의 예정으로 추정한다. [O]
甲과 乙이 계약금을 위약금으로 약정한 경우, 손해배상액의 예정으로 추정한다. (민법 제398조 제4항)

③ 乙이 중도금 지급기일 전 중도금을 지급한 경우, 甲은 계약금 배액을 상환하고 해제할 수 없다. [O]
乙이 중도금 지급기일 전에 중도금을 지급한 경우, 乙의 이행의 착수에 해당하므로 甲은 계약금 배액 상환으로 해제할 수 없다. (민법 제565조 제1항: 이행 착수 전까지만 해제 가능)

④ 만약 乙이 甲에게 약정한 계약금의 일부만 지급한 경우, 甲은 수령한 금액의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 없다. [O]
계약금의 일부만 지급된 경우, 甲은 수령한 금액(일부)의 배액을 상환하고 해제할 수 없다. 계약금 전부 지급이 전제되어야 해약금 법리가 완전히 적용된다. (판례)

⑤ 만약 X토지가 토지거래허가구역 내에 있고 매매계약에 대하여 허가를 받은 경우, 甲은 계약금 배액을 상환하고 해제할 수 없다. [X] **(정답)**
토지거래허가구역 내 토지의 매매계약에 대하여 허가를 받은 경우, 계약은 확정적으로 유효하고 계약금 해제의 법리가 적용된다. 따라서 甲은 계약금 배액을 상환하고 해제할 수 있다. (판례) '해제할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

74번

임대차의 차임에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 임차물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실되어 사용 · 수익할 수 없는 경우, 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다. [O]
임차물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실되어 사용·수익할 수 없는 경우, 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다. (민법 제627조)

② 여럿이 공동으로 임차한 경우, 임차인은 연대하여 차임지급의무를 부담한다. [O]
여럿이 공동으로 임차한 경우, 임차인은 연대하여 차임지급의무를 부담한다. (민법 제654조 준용)

③ 경제사정변동에 따른 임대인의 차임증액청구에 대해 법원이 차임증액을 결정한 경우, 그 결정 다음 날부터 지연손해금이 발생한다. [X] **(정답)**
법원이 경제사정변동에 따른 차임증액을 결정한 경우, 증액된 차임은 그 결정이 있는 때부터 지급의무가 발생한다. 따라서 결정 다음 날부터가 아니라 결정된 때부터 지연손해금이 발생한다. (판례) '결정 다음 날부터'라는 것은 틀렸다.

④ 임차인의 차임연체로 계약이 해지된 경우, 임차인은 임대인에 대하여 부속물매수를 청구할 수 없다. [O]
임차인의 차임연체로 계약이 해지된 경우, 임차인은 자신의 귀책사유로 인한 것이므로 부속물매수를 청구할 수 없다. (판례)

⑤ 연체차임액이 1기의 차임액에 이르면 건물임대인이 차임연체로 해지할 수 있다는 약정은 무효이다. [O]
1기 차임 연체만으로 해지가 가능하다는 약정은 임차인에게 불리한 강행규정(2기 연체 시 해지 가능) 위반으로 무효이다. (민법 제652조)

75번

甲은 乙 소유의 X주택에 관하여 乙과 보증금 3억원으로 하는 임대차계약을 체결하고 2018. 3. 5. 대항요건과 확정일자를 갖추었다. 丙은 2018. 5. 6. X주택에 관하여 저당권을 취득하였고, 甲은 2020. 3. 9. X주택에 임차권 등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 임차권등기의 비용을 乙에게 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
甲은 임차권등기명령에 소요된 비용을 임대인 乙에게 청구할 수 있다. (주임법 제3조의3 제8항)

② 甲이 2020. 3. 10. 다른 곳으로 이사한 경우, 대항력을 잃는다. [X]
甲이 임차권등기를 마친 후 이사하더라도 대항력과 우선변제권을 유지한다. 임차권등기를 마치면 주민등록을 이전하더라도 기존의 대항력이 유지된다. (주임법 제3조의3 제5항) '대항력을 잃는다'는 것은 틀렸다.

③ 乙의 임차보증금반환의무와 甲의 임차권등기말소의무는 동시이행의 관계에 있다. [X]
임대인의 임차보증금반환의무와 임차인의 임차권등기 말소의무는 동시이행관계가 아니다. 임대인이 먼저 보증금을 반환해야 임차인이 등기를 말소한다.

④ 경매가 2020. 6. 9. 개시되어 X주택이 매각된 경우, 甲이 배당요구를 하지 않으면 丙보다 우선변제를 받을 수 없다. [X]
甲은 이미 확정일자와 대항요건을 갖추어 우선변제권자가 되었으므로, 경매에서 배당요구 없이도 우선변제를 받을 수 있다. (판례: 확정일자를 갖춘 임차인은 배당요구 여부와 관계없이 우선변제 가능) ← 다만 이 문제의 정답이 ①이므로 ④는 틀린 선지이다.

⑤ 만약 2020. 4. 5. 丁이 X주택을 보증금 2억원에 임차하여 대항요건을 갖춘 다음 X주택이 경매된 경우, 丁은 매각대금에서 丙보다 우선변제를 받을 수 있다. [X]
丁은 甲의 임차권등기(2020. 3. 9.) 이후인 2020. 4. 5.에 대항요건을 갖추었으므로 후순위 임차인이다. 丁은 丙(2018. 5. 6. 저당권)보다 순위가 늦으므로 丙보다 우선변제를 받을 수 없다.

76번

주택임차인 乙이 보증금을 지급하고 대항요건을 갖춘 후 임대인 甲이 그 주택의 소유권을 丙에게 양도하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 특별한 사정이 없는 한 보증금반환의무를 면한다. [O]
대항력 있는 임차인 乙이 있는 주택의 소유권이 丙에게 이전된 경우, 甲은 특별한 사정이 없는 한 보증금반환의무를 면한다. 丙이 임대인의 지위를 승계하기 때문이다. (주임법 제3조 제4항)

② 임차주택 양도 전 발생한 연체차임채권은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 승계되지 않는다. [O]
양도 전 발생한 연체차임채권은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 승계되지 않고 전 임대인 甲에게 귀속된다. (판례)

③ 임차주택 양도 전 보증금반환채권이 가압류된 경우, 丙은 제3채무자의 지위를 승계한다. [O]
보증금반환채권이 양도 전에 가압류된 경우, 丙은 제3채무자의 지위를 승계한다. (판례)

④ 丙이 乙에게 보증금을 반환하더라도 특별한 사정이 없는 한 甲에게 부당이득반환을 청구할 수 없다. [O]
丙이 乙에게 보증금을 반환하면 이는 자신이 인수한 채무를 이행한 것이므로 甲에게 부당이득반환을 청구할 수 없다. (판례)

⑤ 만약 甲이 채권담보를 목적으로 임차주택을 丙에게 양도한 경우, 甲은 특별한 사정이 없는 한 보증금반환의무를 면한다. [X] **(정답)**
甲이 채권담보를 목적으로 임차주택을 丙에게 양도한 경우(양도담보), 丙은 대외적으로 소유자이지만 내부 관계에서는 여전히 甲-이 관리·처분권을 갖는다. 이 경우 임대인의 지위는 丙이 아닌 甲에게 있으므로 甲은 보증금반환의무를 면하지 못한다. (판례) '甲이 보증금반환의무를 면한다'는 것은 틀린 설명이다.

77번

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다. [O]
각 공유자(구분소유자)는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다. (집합건물법 제11조)

ㄴ. 전유부분에 관한 담보책임의 존속기간은 사용검사일부터 기산한다. [X]
전유부분에 관한 담보책임의 존속기간은 사용검사일이 아닌 '인도일'부터 기산한다. (판례: 실제 인도된 날 기준) '사용검사일부터 기산한다'는 것은 틀렸다.

ㄷ. 구조상 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 그 등기를 해야 효력이 발생한다. [X]
구조상 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기를 요하지 않는다. (집합건물법 제13조 제1항: 등기 불필요) '등기를 해야 효력이 발생한다'는 것은 틀렸다.

ㄹ. 분양자는 원칙적으로 전유부분을 양수한 구분소유자에 대하여 담보책임을 지지 않는다. [X]
분양자는 전유부분을 양수한 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다. (집합건물법 제9조: 분양자의 담보책임) '담보책임을 지지 않는다'는 것은 틀렸다.

① ㄱ **(정답)**
② ㄷ
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄱ, ㄹ
⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

78번

乙은 甲에 대한 1억원의 차용금채무를 담보하기 위해 자신의 X건물 (시가 2억원)에 관하여 甲 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 X건물의 화재로 乙이 취득한 화재보험금청구권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 없다. [X]
양도담보권자(甲)는 담보권의 물상대위로 화재보험금청구권에 대하여 권리를 행사할 수 있다. '물상대위권을 행사할 수 없다'는 것은 틀렸다.

② 甲은 乙로부터 X건물을 임차하여 사용하고 있는 丙에게 소유권에 기하여 그 반환을 청구할 수 있다. [X]
양도담보 설정자(乙)가 丙에게 임대하여 丙이 적법하게 점유하는 경우, 甲은 丙에게 소유권에 기하여 반환을 청구할 수 없다. 丙의 점유는 乙의 임대에 기한 정당한 점유이다.

③ 甲은 담보권실행으로서 乙로부터 임차하여 X건물을 점유하고 있는 丙에게 그 인도를 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
甲이 담보권을 실행하기 위해 乙로부터 임차하여 점유하는 丙에게 인도를 청구할 수 있다. 담보권 실행으로 甲이 완전한 소유권을 취득하면 임차인 丙에게 인도청구 가능하다. (판례)

④ 甲은 乙로부터 X건물을 임차하여 사용하고 있는 丙에게 임료 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다. [X]
乙이 甲에게 임차료를 지급하고 사용하는 구조이므로, 甲이 乙의 임차인 丙에게 임료 상당 부당이득반환을 청구하는 것은 허용되지 않는다.

⑤ 甲이 X건물을 선의의 丁에게 소유권이전등기를 해 준 경우, 乙은 丁에게 소유권이전등기말소를 청구할 수 있다. [X]
甲이 선의의 丁에게 소유권이전등기를 해 준 경우, 丁은 유효하게 소유권을 취득한다. 乙은 丁에게 말소를 청구할 수 없다. (양도담보는 대외적으로 완전한 소유권 이전이므로)

79번

乙은 甲 소유의 X상가건물을 甲으로부터 임차하고 인도 및 사업자등록을 마쳤다. 乙의 임대차가 제3자에 대하여 효력이 있는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙이 폐업한 경우 [X]
乙이 폐업한 경우, 사업자등록이 유지되더라도 실질적으로 영업을 하지 않아 상가임대차법상 대항력의 기초인 사업자등록의 공시 기능이 상실된다. 따라서 대항력을 유지할 수 없다. (판례)

ㄴ. 乙이 폐업신고를 한 후에 다시 같은 상호 및 등록번호로 사업자 등록을 한 경우 [O]
乙이 폐업신고를 한 후에 다시 같은 상호 및 등록번호로 사업자등록을 한 경우, 동일성이 유지되므로 대항력이 유지된다. (판례)

ㄷ. 丙이 乙로부터 X건물을 적법하게 전차하여 직접 점유하면서 丙 명의로 사업자등록을 하고 사업을 운영하는 경우 [O]
丙이 乙로부터 전차하여 丙 명의로 사업자등록을 하고 사업을 운영하는 경우, 전차인의 점유와 사업자등록이 임차인의 대항력을 유지하는 기초가 된다. (판례)

① ㄱ
② ㄷ **(정답)**
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

80번

甲은 법령상의 제한을 회피하기 위해 2019. 5. 배우자 乙과 명의신탁약정을하고 자신의 X건물을 乙 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 소유권에 의해 乙을 상대로 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다. [O]
甲은 실질적 소유자로서 소유권에 기하여 乙에게 등기 말소를 청구할 수 있다. (판례)

② 甲은 乙에게 명의신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 없다. [O]
명의신탁약정 자체가 무효이므로 甲은 乙에게 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전 등기를 청구할 수 없다. (부동산실명법 제4조 제1항)

③ 乙이 소유권이전등기 후 X건물을 점유하는 경우, 乙의 점유는 타주점유이다. [O]
乙은 명의수탁자로서 외부적으로는 소유권자이지만 내부적으로는 甲(명의신탁자)을 위해 보유하는 것이므로, 乙의 점유는 소유의 의사 없는 타주점유이다.

④ 乙이 丙에게 X건물을 증여하고 소유권이전등기를 해 준 경우, 丙은 특별한 사정이 없는 한 소유권을 취득한다. [O]
乙(수탁자)이 선의의 丙에게 증여하고 소유권이전등기를 해 준 경우, 부동산실명법 제4조 제3항에 의해 선의의 丙은 소유권을 유효하게 취득한다.

⑤ 乙이 丙에게 X건물을 적법하게 양도하였다가 다시 소유권을 취득한 경우, 甲은 乙에게 소유물반환을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
乙이 丙에게 적법하게 양도하였다가 다시 소유권을 취득한 경우, 乙의 재취득 시점 에서 원래의 2자 간 명의신탁 관계가 부활하는지 여부가 문제이다. 판례에 따르면 일단 유효하게 처분이 이루어진 후 乙이 재취득하였을 때, 甲은 乙에 대하여 소유물 반환청구권(소유권에 기한 청구권)을 행사할 수 없다. 甲은 원래 소유권자였으나 乙의 유효한 처분(丙에게 양도) 시점에서 소유권을 상실하였기 때문이다. '甲은 乙에게 소유물반환을 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다. (판례)
